

Raadsmededeling openbaar

Nummer : 117-2021
Datum : 18 juni 2021
B&W datum :
Beh. Ambtenaar : J. Steverink, M.M. Vreman
Portefeuillehouder : T.M.M. Kok
Onderwerp : Beantwoording vragen fracties CU, GB en VVD n.a.v. raadsvoorstel Starterslening 2021

Aanleiding: het ingediende raadsvoorstel over de invoering van de Starterslening en bijbehorende verordening 2021.

Inhoud mededeling:

Vragen fractie ChristenUnie

1. In het voorstel wordt gesproken over een grens van €250.000. waar is dit op gebaseerd?
We hebben gekeken naar de prijsontwikkeling over de afgelopen jaren en de koopprijs van de goedkoopste voorraad als appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen. In de periode tussen 2013 en 2020 zijn in de gemeente Aalten de huizenprijzen gemiddeld met ca. 60% gestegen. Dit hebben we dan ook gedaan met de grens van de koopsom van een woning. Het bedrag van de maximale koopsom voor een starterslening in 2012 bedroeg €150.000.

2. In hoeverre is onderzoek gedaan naar mogelijke (negatieve) neveneffecten, zoals een mogelijk prijsopdrijvend effect of anderszins? Ofwel, zijn er risico's verbonden door het instellen van een starterslening en zo ja, welke?
*Dit neveneffect wordt middels een onderzoek van SVn in samenwerking met het kadaster uit 2019 ontkracht. Het blijkt dat starters met een Starterslening de extra bestedingsruimte gebruiken om een woning te kopen die nu financieel niet haalbaar is maar in de nabije toekomst waarschijnlijk wel. De Starterslening wordt dus niet gebruikt om meer te betalen voor de woning. De extra bestedingsruimte wordt dus niet ingezet om te overbieden. Met andere woorden uit dit onderzoek kwam naar voren dat: koopstarters met of zonder een Starterslening dezelfde prijs betalen voor een, in de basis, zelfde woning. Het onderzoek kunt u inzien via bijgevoegde link:
<https://www.svn.nl/media/1687/prijseffecten-startersleningen.pdf>*

Daarnaast loopt de gemeente ook geen risico het uitgeleende geld niet terug te krijgen. Het uitgeleende geld wordt namelijk altijd terug betaald: NHG borgt 90% en SVn 10%. Het enige risico dat de gemeente loopt is de periode dat men geen rente ontvangt op de Starterslening, oftewel de rentederving. Echter elders ontvangt men nu ook geen rente, dus is dat verwaarloosbaar.

3. Verduidelijkingsvraag 1 t.a.v. kenmerken: "de starter hoeft niet gebonden te zijn aan Aalten". Wat houdt dit precies in?
Dit betekent dat de starter op dit moment niet woonachtig hoeft te zijn in de gemeente Aalten. Wel moet de gekochte woning van de starter in gemeente Aalten staan om in aanmerking te komen voor de Starterslening.

4. Verduidelijkingsvraag 2 t.a.v. kenmerken: “meefinancieren van woningverbetering is ook mogelijk”. Wat houdt dit precies in?

Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening is meerwerk of het meefinancieren van verbeterkosten toegestaan bovenop de aankoopsom mits wordt voldaan aan de meest actuele Voorwaarden en Normen van NHG. Dit houdt dus in dat er nog extra ruimte is indien starters hun woning willen verduurzamen en/of verbeteren.

5. Waarop is de €1.000.000 gebaseerd (dus het helpen van 20 starters per jaar)? Op basis van ervaringen?

Dit is gebaseerd op een vergelijking met de andere gemeentes in de Achterhoek en op basis van een inschatting van het SVN. Het maximale leenbedrag van €25.000 is vergelijkbaar met omliggende gemeenten.

Vragen fractie GemeenteBelangen

1. Een van de kenmerken van de Starterslening is dat de starter niet gebonden hoeft te zijn aan de gemeente Aalten. Klopt het dat de Starterslening wel gebruikt moet worden voor de aankoop van zowel een bestaande als nieuwbouwwoning **in de gemeente Aalten**?

Ja dat klopt, de lening wordt alleen verstrekt aan een starter ten behoeve van een woning in de gemeente Aalten.

2. Kunnen we elk jaar een overzicht krijgen hoeveel gebruik is gemaakt van de Starterslening?

Ja dit kan. We bekijken periodiek het aantal verstrekte leningen, en de gemiddelde hoogte van het bedrag. Via de gebruikelijke verantwoordingsmomenten zullen wij u informeren over de stand van zaken.

Vragen fractie VVD

1. Het is een bekend neveneffect dat de Starterslening leidt tot hogere verkoopprijzen. Heeft u nagedacht over aanpassing van de voorwaarden die het prijsopdrijvend effect kunnen beperken?

Dit neveneffect wordt middels een onderzoek van SVn in samenwerking met het kadaster uit 2019 ontkracht. Het blijkt dat starters met een Starterslening de extra bestedingsruimte gebruiken om een woning te kopen die nu financieel niet haalbaar is maar in de nabije toekomst waarschijnlijk wel. De Starterslening wordt dus niet gebruikt om meer te betalen voor de woning. De extra bestedingsruimte wordt dus niet ingezet om te overbieden. Met andere woorden uit dit onderzoek kwam naar voren dat: koopstarters met of zonder een Starterslening dezelfde prijs betalen voor een, in de basis, zelfde woning.

Het onderzoek kunt u inzien via bijgevoegde link:

<https://www.svn.nl/media/1687/prijseffecten-startersleningen.pdf>

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

-

Verordening Starterslening gemeente Aalten 2021

- In het voorstel wordt gesproken over een grens van €250.000. waar is dit op gebaseerd?
- In hoeverre is onderzoek gedaan naar mogelijke (negatieve) neveneffecten, zoals een mogelijk prijsopdrijvend effect of anderszins? Ofwel, zijn er risico's verbonden door het instellen van een starterslening en zo ja, welke?
- Verduidelijkingsvraag 1 t.a.v. kenmerken: "de starter hoeft niet gebonden te zijn aan Aalten". Wat houdt dit precies in?
- Verduidelijkingsvraag 2 t.a.v. kenmerken: "meefinancieren van woningverbetering is ook mogelijk". Wat houdt dit precies in?
- Waarop is de €1.000.000 gebaseerd (dus het helpen van 20 starters per jaar)? Op basis van ervaringen?

Vragen fractie GemeenteBelangen Verordening Starterslening

	1. Onderwerp Voorstel tot vaststellen de Verordening Starterslening gemeente Aalten 2021
1	<i>Een van de kenmerken van de Starterslening is dat de starter <u>niet</u> gebonden hoeft te zijn aan de gemeente Aalten. Klopt het dat de Starterslening wel gebruikt moet worden voor de aankoop van zowel een bestaande als nieuwbouwwoning in de gemeente Aalten?</i>
2	<i>Kunnen we elk jaar een overzicht krijgen hoeveel gebruik is gemaakt van de Starterslening?</i>

Onderwerp	<u>Voorstel verordening starterslening</u>
<i>Vragen</i>	VVD fractie
1.	Het is een bekend neveneffect dat de Starterslening leidt tot hogere verkoopprijzen. Heeft u nagedacht over aanpassing van de voorwaarden die het prijsopdrijvend effect kunnen beperken? Wij denken hierbij specifiek aan beperking tot de (meer)kosten voor verduurzaming